



Presidencia

DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL
ASUNTO: EL QUE SE INDICA

**HONORABLE PLENO DEL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DEL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO
P R E S E N T E.**

El suscrito, L.A.E. Luis Alberto Michel Rodríguez, Presidente Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, con fundamento en lo establecido por los artículos 37 fracción II, 39 fracción I y 40 fracción II, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, en correlación con el diverso 83, del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, me permito someter a su consideración para su aprobación, **turnar al análisis y posterior dictamen de las Comisiones Edilicias Permanentes de REGLAMENTOS Y PUNTOS CONSTITUCIONALES y GOBERNACIÓN**, el escrito del Presidente y Secretario del Consejo Directivo de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Fluvial Vallarta Residencial, Asociación Civil, en el que solicitan la reforma a diversas disposiciones del Reglamento Interno de Construcción para el Fraccionamiento Residencial Fluvial Vallarta, del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

Lo anterior, de conformidad a lo señalado por el artículo 27, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como los diversos 47 y 49, del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.



**ATENTAMENTE
PUERTO VALLARTA, JALISCO; A 12 DE FEBRERO DE 2024.**

**L.A.E. LUIS ALBERTO MICHEL RODRÍGUEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL**

Presidente Municipal
F.O.P. 001287

Puerto Vallarta, Jalisco, 16 de junio de 2023

**H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.
A TRAVES DE LA DIRECCION DE DESARROLLO SOCIAL.
PRESENTE**

19 JUN. 2023
2:57

6103

Los suscritos, **RAUL VEGA TOVAR** y **RAFAEL DUEÑAS VAZQUEZ** con el carácter de Presidente y Secretario, respectivamente, del Consejo Directivo de la Asociación de Colonos de Fluvial Vallarta Residencial, Asociación Civil, lo que justificamos con la copia de la escritura pública número 5,794 otorgada ante la fe del notario público número 7 de esta ciudad, Licenciado Eduardo Sánchez Acosta, misma que contiene la protocolización de la asamblea general ordinaria celebrada el 20 de abril del año en curso, señalando como domicilio para recibir notificaciones en Avenida Los Tules número 278 del fraccionamiento Fluvial Vallarta de esta ciudad, con el debido respeto comparecemos a exponer:

De conformidad a lo dispuesto por los artículos 4, 15, 177, 191 y 215 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO, comparecemos a presentar una iniciativa para reformar el actual:

**REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCION PARA EL
FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL FLUVIAL VALLARTA, DEL
MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.**

Exposición de motivos:

Cuando se aprobó originalmente el desarrollo residencial Fluvial Vallarta, en Sesión de Cabildo celebrada con fecha 27 de diciembre de 1982, se planeó desarrollar un fraccionamiento ciento por ciento habitacional horizontal, dejando desde luego, algunas áreas o zonas que se destinarían para el establecimiento de comercios que darían servicio, en un principio, a los habitantes del propio fraccionamiento Fluvial Vallarta y, en general, a toda la población vallartense; fue así como los desarrolladores estuvieron cuidando la proyección de cada asentamiento humano dentro del fraccionamiento, proponiendo a este Honorable Ayuntamiento un Reglamento Interno de Construcción para el Fraccionamiento Residencial Fluvial Vallarta, mismo que se probó en la Sesión de Cabildo ordinaria del 29 de diciembre de 2006, mediante acuerdo número 1259/2006, que se publicó en la Gaceta Municipal de la edición del mes de diciembre del 2006, proponiendo asimismo, un reglamento interno de construcción, con la única finalidad de mantener las bondades del desarrollo y la inversión de los habitantes de Fluvial Vallarta.

Sin embargo, después de casi veinte años, las necesidades habitacionales han ido cambiando y, con ello, los desarrollos habitacionales verticales han ido proliferando en Vallarta, como en todas las ciudades.

Y hemos tenido que enfrentar a algunos constructores que, sin importar sacrificar la calidad de los servicios, buscan exprimir al máximo el uso de suelo de sus propiedades, jugando con el COS y el CUS, para obtener licencias de construcción, en zonas residenciales, en donde la legislación de la materia exige lotes unifamiliares con superficies mínimas de hasta 120 m² o 150 m², mientras que en la misma zona residencial, se permiten departamentos de tan sólo 60 m² de superficie, es total y completamente

ilógico e injusto para quienes apuestan su patrimonio para invertirlo en una vida mejor.

Es por ello que, con la única finalidad de coadyuvar con el Ayuntamiento, y regular esa injusticia e inequidad de la ley, proponemos la modificación al citado reglamento para organizar y regular el asentamiento de esos conjuntos habitacionales verticales, para que no afecten en la medida de lo posible, la calidad de la prestación de los servicios para los que originalmente se planeó el fraccionamiento Fluvial Vallarta, tales como, agua potable, drenaje, alcantarillado, recolección de basura, seguridad pública, impacto vehicular, etcétera que, si no se regula a tiempo esa vorágine de construcciones verticales, el día de mañana habremos de lamentar todos los daños que nuestro bello fraccionamiento y, nuestra paradisíaca ciudad, van a sufrir con tanto asentamiento humano.

Modificaciones propuestas al Reglamento:

1.- Enumeración. – En primer lugar, proponemos el cambio del sistema de enumeración de los preceptos jurídicos contenidos en el Reglamento, para que los artículos se dejen de mencionar como números ordinales y se cambie a una designación más sencilla a través de números arábigos como sucede en la mayoría de las Leyes, Códigos y demás Reglamentaciones y, así, en lugar de estar como artículo primero, segundo, tercero...; quedarán como artículos 1, 2, 3... y así sucesivamente.

2.- Comité Técnico de Construcción. – Actualmente el Reglamento contempla que la designación del Comité de Construcción es nombrado por el órgano de Administración de la empresa denominada Inmobiliaria Fluvial Vallarta, S. A. de C. V., sin embargo, dicha empresa

actualmente ya no es la desarrolladora, sino la empresa denominada **UYDSM, S. A. de C. V.** quien, asimismo, tendrá una vida jurídica que en su momento habrá de dejar de existir y, para no estar teniendo la necesidad de cambiar el Reglamento cada que esto suceda, se propone la modificación del mismo.

3.- Anexo 1 uno. - En la propuesta de modificación al anexo 1, se contemplan las nuevas nomenclaturas. Las cuales se modifican en base a la actualización de la gaceta municipal de Puerto Vallarta, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para el Distrito Urbano 6, al cual pertenece el Fraccionamiento Fluvial Vallarta, con fecha de publicación del 24 de diciembre del 2020 y conforme al Reglamento de Gestión y Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco publicado en la gaceta municipal en la fecha del 24 de diciembre del 2020.

En donde los usos de suelo que se tenían en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 6, con fecha de publicación del 15 de septiembre del 2012, correspondían a una nomenclatura diferente.

Para lo cual, el uso Habitacional Unifamiliar Densidad Media, que correspondía a la zona habitacional H3-U, con las nuevas disposiciones, pasa a ser Habitacional Básico con nomenclatura H1.

El uso de Mixto Distrital Intensidad Media (MD3), con las nuevas disposiciones pasa a ser uso de suelo Comercial y de Servicios Intensidad Media (CS3).

Dentro de estas nuevas disposiciones se encuentra el uso de suelo Comercial y de Servicios Intensidad Bajo (CS2), el cual también encontramos dentro del Fraccionamiento Fluvial Vallarta.

Es por lo anterior, el que se hace urgente la reforma de dicho Reglamento Interior, para que quede en los siguientes términos:

**REGLAMENTO INTERIOR DE CONSTRUCCION PARA EL
FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL FLUVIAL VALLARTA, DEL
MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.**

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- El presente Reglamento tiene como fin el logro de la mejor convivencia y calidad de vida de todos los residentes del Fraccionamiento Fluvial Vallarta, velando además por la mejor conservación de los bienes comunes, el aseo, la seguridad y salubridad del Fraccionamiento; así como establecer a los adquirentes, inversionistas, co-inversionistas, usuarios y habitantes en el fraccionamiento Fluvial Vallarta, los criterios que se utilizarán para la aprobación de cualquier desarrollo particular contenido en el área de aplicación establecida.

Artículo 2.- Todos los propietarios, Condóminos, inquilinos, visitantes, empleados, transeúntes y cualesquiera otras personas que ingresen al Fraccionamiento Fluvial Vallarta (en lo sucesivo el "Fraccionamiento"), quedan sometidos y obligados en los términos de este reglamento y sus actualizaciones (en lo sucesivo el "Reglamento"), así como de las leyes aplicables, haciéndose responsables de los daños y perjuicios que ocasionaren por su incumplimiento, o en su caso haciéndose responsable de dichos daños los dueños o inquilinos de los inmuebles con relación a los cuales hubieren entrado al Fraccionamiento dichas personas.

Artículo 3.- La no observancia del Reglamento anteriormente señalado será sancionada por la oficina correspondiente del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, y/o por el Comité de Construcción del fraccionamiento Fluvial Vallarta y, en su caso, de la Asociación de Colonos del fraccionamiento Fluvial Vallarta.

Artículo 4.- A falta de disposiciones de este Reglamento, serán aplicables supletoriamente el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, Jalisco, el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, el Código Urbano del Estado de Jalisco y el Código Civil del Estado de Jalisco.

COMITÉ TECNICO DE CONSTRUCCION.

Artículo 5.- El fraccionamiento Fluvial Vallarta contará con un Comité Técnico de Construcción, designado por el órgano de administración de la empresa denominada UYDSM, S. A. de C. V., o su causahabiente; y, una vez que se tenga vendido el 75% del fraccionamiento, será nombrado por la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Fluvial Vallarta.

Artículo 6.- El Comité Técnico de Construcción se encargará de establecer los sistemas de control de obra y de supervisar el cumplimiento del presente Reglamento, así como la revisión y, en su caso, autorización, de los proyectos arquitectónicos y ejecutivos de construcción, ampliación o remodelación, de todas las edificaciones y obras particulares que se pretendan ejecutar dentro del fraccionamiento.

Artículo 7.- El Comité Técnico de Construcción estará integrado por cuando menos dos personas, el Presidente y el Secretario, que serán designados por la empresa UYDSM, S. A. de C. V., o su causahabiente; y, una vez que se

tenga el 75% del fraccionamiento vendido, ocuparán esos cargos: el Presidente de la Asociación de Colonos, el Secretario y un vocal, que deberán ser personas con amplia experiencia en el campo del urbanismo, arquitectura, ingeniería y cuestiones ambientales, y que serán designados por la Asamblea de la Asociación de Colonos de fraccionamiento Fluvial Vallarta.

Artículo 8.- Los miembros del Comité Técnico de Construcción durarán en su encargo un año, pudiendo ser reelectos cuantas veces lo decida la Asamblea de Colonos.

Artículo 9.- El Comité Técnico de Construcción podrá asesorarse de cualquier persona que considere conveniente respecto de cualquier asunto de su competencia que así lo amerite.

Artículo 10.- Las decisiones del Comité Técnico de Construcción se adoptarán por mayoría de votos, correspondiéndole un voto a cada uno de sus miembros.

Artículo 11.- El Comité Técnico de Construcción se reunirá por lo menos cada 3 meses para hacer un balance de las acciones correspondientes a sus obligaciones.

Artículo 12.- Los miembros del Comité Técnico de Construcción que no pertenezcan a la Asociación de Colonos del fraccionamiento Fluvial Vallarta, percibirán los honorarios que determine la Asociación de Colonos.

Artículo 13.- Son facultades del Comité Técnico de Construcción las siguientes:

- a). Vigilar el debido cumplimiento del presente Reglamento Interno y, en su caso, solicitar al Ayuntamiento de Puerto Vallarta la **suspensión de las obras** que no cumplan con estas disposiciones y solicitar la **revocación de los permisos** correspondientes a las Autoridades Municipales.
- b). Recibir las solicitudes que le sean turnadas, y expedir o denegar la autorización correspondiente dentro de un plazo no mayor de 10 días.
- c). **Practicar las inspecciones de obra necesarias** para garantizar que las mismas se ajusten a los planos aprobados.
- d). Informar oportunamente a los interesados de cualquier discrepancia con los Planos aprobados e indicar las acciones necesarias para corregirlas.
- e). Cuantificar **el costo del permiso interno de construcción de acuerdo con el costo por metro cuadrado** que determine la Asamblea de la Asociación de Colonos del fraccionamiento Fluvial Vallarta.
- f). Verificar el importe de la fianza que, para garantizar el cumplimiento del presente Reglamento Interno y que, una vez iniciada la obra, ésta no se suspenderá hasta la terminación como mínimo de todas las fachadas y obras exteriores, así como la jardinería al 100%, se deberá otorgar no menor al 5 % del costo total de la obra a realizar.
- Proponer a la desarrolladora UYDSM, S. A. de C. V. y en su oportunidad, a la Asociación de colonos del fraccionamiento Fluvial Vallarta, las modificaciones que considere convenientes al presente Reglamento Interno.

REGLAMENTOS DE PROYECTO

Artículo 14.- **Todo proyecto que se pretenda llevar a cabo deberá obtener la autorización por escrito del Comité Técnico de Construcción, mediante el otorgamiento de una fianza a favor de la Asociación de Colonos, para garantizar del cumplimiento del presente Reglamento Interno.**

Artículo 15.- Cada proyecto deberá contar con un Perito autorizado por la dependencia correspondiente del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, quien será responsable de lo que las Leyes y Reglamentos en la materia indiquen al respecto.

Artículo 16.- El Comité Técnico de Construcción podrá rechazar total o parcialmente cualquier proyecto que no se ajuste al presente Reglamento Interno, indicando las adecuaciones que deberán realizarse.

Artículo 17.- Con base en el Dictamen favorable que emita el Comité Técnico de Construcción, los interesados deberán recabar de las Autoridades competentes las licencias y permisos correspondientes, debiendo acreditar ante el Comité Técnico de Construcción, con copia simple de ellos, la expedición de los mismos.

Artículo 18.- Cualquier modificación al proyecto deberá ser autorizada por el Comité Técnico de Construcción y por las Autoridades Municipales correspondientes.

Artículo 19.- Queda prohibida la ejecución de trabajos preliminares, de preparación del sitio, o cualquier tipo de obra, sin contar con las autorizaciones a que se refieren los artículos anteriores.

Artículo 20.- En caso de que una obra no se realice de conformidad con los planos autorizados, tanto por el Comité Técnico de Construcción, como por la dependencia correspondiente del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, el primero, podrá solicitar la suspensión de la obra a la Autoridad Municipal correspondiente, o la modificación total o parcial de la misma, quedando los gastos que ello origine a cargo del propietario o encargado de

la obra, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda ordenar la clausura y/o demolición de la misma.

APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO

Artículo 21.- El interesado presentará, ante el Comité Técnico de Construcción, un anteproyecto a fin de recibir la orientación pertinente para la presentación del proyecto definitivo, que deberá contener la siguiente información:

a). Datos del proyecto.

- 1.- Croquis de localización indicando calle, manzana y número de lote.
- 2.- Superficie del lote con cálculo del área total cubierto o techada y del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).
- 3.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) indicando la plataforma del nivel de desplante en relación al nivel de banquetas, para la medición de la altura de la edificación.
- 4.- Superficie de áreas libres descubiertas (verdes o pavimentadas).
- 5.- Descripción del proyecto indicando materiales y acabados en general

b). Planos.

- 1.- Levantamiento topográfico con curvas de nivel a cada 0.50 metros, indicando el arbolado existente. (En escala adecuada).
- 2.- Plantas arquitectónicas por piso o nivel, con indicación de niveles, proyecciones de techos, cumbreas, límites de propiedad y restricciones.
- 3.- Arquitectura o tratamiento de áreas exteriores.
- 4.- Planta de techos o cubiertas indicando materiales y niveles.
- 5.- Fachadas o alzados necesarios para la correcta comprensión indicando materiales y colores a usar en acabados.
- 6.- Cortes longitudinales y transversales indicando la configuración topográfica del terreno natural, necesarios para la correcta comprensión indicando los límites de altura máxima permitida.

Artículo 22.- El Comité Técnico de Construcción deberá revisar el anteproyecto en un plazo máximo de 10 días.

PROYECTO DEFINITIVO

Artículo 23.- Para obtener la aprobación definitiva del proyecto, el interesado deberá presentar solicitud escrita, anexando copia del expediente técnico debidamente firmado por el responsable de la Obra y conteniendo:

a). DOCUMENTACIÓN.

1.- Copia de escritura pública o contrato de compraventa que acredite la propiedad del predio y original para cotejar.

2.- Recibos al corriente en el pago de contribuciones prediales, agua, así como las cuotas de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Fluvial Vallarta y, en caso de ventas a plazo, copia de los recibos que acrediten estar al corriente en los pagos.

3.- Copia de identificación del titular o propietario del predio.

b). DATOS DEL PROYECTO.

1.- Croquis de localización indicando calle, manzana y número de lote.

2.- Superficie del lote con cálculo del área total cubierto o techada y del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).

3.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) indicando la plataforma del nivel de desplante en relación al nivel natural del terreno, para la medición de la altura de la edificación.

4.- Superficie de áreas libres descubiertas (verdes o pavimentadas).

5.- Descripción del proyecto indicando materiales y acabados en general.

6.- Memoria descriptiva del proyecto.

c). PLANOS

1.- Levantamiento topográfico (en escala adecuada) con curvas de nivel a cada 0.50 metros; (solo cuando sea requerido por el comité), indicando el

arbolado existente con una altura mayor o igual a 4.00 metros y/o 10 cm. de diámetro medido a una altura de 1.4 metros de su base.

2.- Planta de plataformas, indicando cortes y rellenos, o escalonamientos para el desplante de la edificación y tratamiento de taludes.

3.- Plantas arquitectónicas por piso o nivel, con espacios. Dimensiones, niveles, especificaciones y acabados, proyecciones de techos, cubiertas, aleros o voladizos.

4.- Plano de instalaciones hidrosanitarias, indicando sus puntos de conexión a las redes del fraccionamiento; así como la solución de las descargas de las aguas pluviales

5.- Plano de instalaciones eléctricas indicando la carga total a contratar con la C.F.E. y el punto de conexión a la red eléctrica.

6.- Arquitectura o tratamiento de áreas exteriores (jardinería, terrazas, estacionamientos, elementos de división de colindancias, iluminación exterior, etc.).

7.- Planta de techos o cubiertas indicando materiales y colores a utilizar.

8.- Planta de cimentación con los detalles pertinentes, incluyendo cálculo estructural.

9.- Fachadas o alzados necesarios para la correcta comprensión indicando materiales y colores a usar en acabados.

10.- Cortes longitudinales y transversales indicando la configuración topográfica del terreno natural, necesarios para la correcta comprensión indicando dimensiones, especificaciones y niveles relacionando las cotas y alturas al nivel natural del terreno que corresponda debiendo señalar los límites de altura máxima permitida.

11.- Proyecto firmado por un perito Responsable registrado ante la dependencia correspondiente del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco.

Artículo 24.- Una vez recibida la documentación, el Comité Técnico de Construcción comunicará por escrito dentro de un plazo máximo de 10 días su dictamen definitivo.

DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

INICIO DE OBRAS

Artículo 25.- Para el inicio de obra, deberá contarse con la previa aprobación por escrito del Comité Técnico de Construcción, además de la Licencia de Construcción que expida la dependencia Municipal correspondiente; y solicitar por escrito al Comité Técnico de Construcción, el deslinde del terreno con medidas y linderos, la ubicación de las tomas de agua, drenaje y las servidumbres del terreno. Antes de iniciar el proceso de la construcción deberán encalarse los linderos del predio por parte del constructor.

Artículo 26.- Para dar inicio a una construcción, ampliación o remodelación, el Encargado de Obra deberá contar con lo siguiente:

- a). Planos del Proyecto y especificaciones de Construcción, debidamente autorizados, firmados y sellados por el Comité Técnico de Construcción.
- b). Programa de Obra.
- c). Constancia de haber entregado original y copia de fianza a favor de la Asociación de Colonos del fraccionamiento Fluvial Vallarta, para garantizar el cumplimiento del presente Reglamento y que, una vez iniciada la obra, no se suspenderá hasta la terminación, como mínimo, de toda las fachadas y obras exteriores, así como la jardinería al 100%; por el importe que determine el Comité Técnico de Construcción que en ningún caso podrá ser menor al 5% del monto total de la obra.
- d). Licencia de Construcción y planos autorizados por la dependencia correspondiente del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco.

SUPERVISION DE OBRAS.

Artículo 27.- El Comité Técnico de Construcción designará a una persona con facultades para inspeccionar la obra en cualquier momento y durante el proceso de la misma, para lo cual el Encargado de la Obra o el constructor, deberán permitir el acceso y toda clase de facilidades para el cumplimiento de su cometido.

Artículo 28.- Las visitas de obra deberán quedar registradas en una bitácora que el constructor o el Encargado de la Obra tendrá para el registro de avance y, en su caso, de modificaciones técnicas del proyecto original de la misma.

Artículo 29.- En caso de que se detecte alguna anomalía en el cumplimiento del presente Reglamento, el Comité Técnico de Construcción podrá citar al Propietario y/o al Encargado de Obra en cualquier momento durante el proceso de construcción de la misma, para hacer las aclaraciones necesarias y efectuar las observaciones pertinentes, las cuales, el Propietario y/o Encargado de Obra deberán corregir en un plazo no mayor a cinco días naturales.

Artículo 30.- En el caso de obras irregulares o carentes de autorización, el Comité Técnico de Construcción solicitará la suspensión inmediata de las mismas, a la dependencia correspondiente del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, para que el Propietario y/o el Encargado de Obra, presenten su solicitud de regularización de la misma, en un plazo no mayor de 5 días hábiles, contados a partir de día en que se les notifique, vencido el cual se procederá, según el caso, en los términos que indica este Reglamento y la legislación aplicable.

Artículo 31.- Al término de la obra, el Propietario y/o el Encargado de Obra, **deberán dar un aviso por escrito al Comité Técnico de Construcción, quien** expedirá un comprobante en un término no mayor de 10 días hábiles, contados a partir de la fecha de entrega del aviso de terminación de obra y presentar, asimismo, la carta de terminación de obra oficial emitida por la dependencia Municipal correspondiente.

PERMISO DE HABITABILIDAD

Artículo 32.- Se deberá presentar al Comité Técnico de Construcción, el permiso de habitabilidad otorgado por la autoridad Municipal correspondiente. Para la expedición de dicho permiso, la obra deberá estar totalmente terminada y contar con el número oficial en lugar visible.

LIBERACIÓN DE FIANZAS

Artículo 33.- La fianza otorgada por el propietario y/o el Encargado de la Obra se liberará una vez que se cuente con el permiso de habitabilidad correspondiente.

CONTROL DEL PROCESO DE OBRAS

Artículo 34.- Los daños que se ocasionaran a la infraestructura o instalaciones del fraccionamiento Fluvial Vallarta, durante el proceso de alguna obra, obligan al responsable del daño, a su total reparación a entera satisfacción del Comité Técnico de Construcción, o al pago de los daños y perjuicios que se hubieren causado, en cuyo caso los propietarios serán solidariamente responsables de los mismos.

Artículo 35.- La construcción deberá ser realizada de acuerdo a los planos autorizados por el Comité Técnico de Construcción, cualquier modificación tendrá que ser autorizada por dicho comité.

Artículo 36.- Las calles y lotes vecinos deberán estar en todo tiempo libres de materiales a usar o sobrantes de la construcción.

Artículo 37.- Se deben respetar los árboles existentes dentro de los lotes, obligándose el propietario y/o el Encargado de Obra, cuando la naturaleza del proyecto constructivo requiera de trasplantar o derribar alguna especie de árbol, a solicitar la autorización expresa del Comité Técnico de Construcción, además de la Dependencia Municipal correspondiente.

Artículo 38.- No está permitido descargar materiales y escombros, ni hacer construcciones provisionales en terrenos ajenos, sin autorización escrita de los respectivos propietarios, en cuyo caso se tendrá la obligación de desocuparlo y limpiarlo al término de la obra.

Artículo 39.- Se deberán tomar las precauciones necesarias para que las aguas pluviales no arrastren la tierra y materiales a las calles del fraccionamiento Fluvial Vallarta o a las colonias vecinas.

Artículo 40.- Todas las obras en construcción deben contar con las instalaciones sanitarias adecuadas para el personal a su cargo dentro del

predio de que se trate, o en el lugar que autorice el Comité Técnico de Construcción.

Artículo 41.- La caseta del velador y las bodegas provisionales deberán construirse dejando libre por lo mínimo 2.00 metros de la servidumbre frontal.

Artículo 42.- El horario de trabajo en zonas habitadas a que deberán sujetarse el personal y proveedores de las obras, será de lunes a viernes de 8:00 a 18:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas.

Artículo 43.- No se permitirá la ingestión de bebidas embriagantes o consumo de enervantes o estupefacientes dentro de las obras que se ejecuten en el Fraccionamiento Fluvial Vallarta, así como observar conductas inmorales.

Artículo 44.- El fraccionamiento Fluvial Vallarta no asume responsabilidad alguna por la conexión de servicios de teléfono, energía eléctrica, cable, agua potable, drenaje, etc, por lo que es responsabilidad del propietario hacer los trámites correspondientes. En los proyectos, se deberá considerar que la medición de C.F.E. será con medidores electrónicos por lo que cada propietario deberá adquirirlos.

Artículo 45.- Todo residuo, producto del proceso de construcción, deberá confinarse en el predio de que se trate, debiendo contar con almacén o contenedor de basura y retirarse periódicamente.

Artículo 46.- Quedan expresamente prohibidas las construcciones provisionales, a excepción de las necesarias para uso de campamentos y/o bodegas de construcción, caseta del velador y sanitario para el personal, las cuales se construirán dentro del predio a construir, o en cualquier otra área autorizada por el Comité Técnico de Construcción, mismas que se retirarán una vez terminada la obra dentro de un plazo no mayor de 30 días naturales.

Artículo 47.- Queda prohibido lavar o descargar en las calles, banquetas, áreas ajardinadas, etc., los camiones, revolvedoras, bombas para concreto o cualquier otro tipo de maquinaria destinada a fines semejantes. Los Propietarios o Encargados de Obra están obligados a limpiar cualquier cantidad de material que los vehículos anteriormente señalados derramen en las áreas antes descritas.

Artículo 48.- El velador de la Obra deberá estar debidamente uniformado y será la única persona que podrá permanecer a toda hora en la obra, quedando prohibido el acceso de acompañantes y la tenencia de animales o mascotas.

Artículo 49.- No se permitirá el uso de equipos de sonido, radios, televisores, etc., antes de las 9:00 horas, ni después de las 23:00 horas; ni con un volumen tal que se perciba y ocasione molestia a los vecinos de los predios colindantes.

Artículo 50.- Se prohíbe la instalación de puestos ambulantes y/o semifijos en vías públicas y lotes habitacionales dentro del fraccionamiento Fluvial Vallarta.

ZONIFICACION Y USO DE SUELO

Artículo 51.- Se prohíbe la subdivisión de los lotes del fraccionamiento Fluvial Vallarta, así como la fusión de dos o más lotes, con el objeto de obtener un beneficio del C.O.S. y/o C.U.S. que permita al propietario, violar el uso de suelo habitacional residencial horizontal del fraccionamiento Fluvial Vallarta, en las zonas en donde ya existan asentamientos habitacionales horizontales; pero sí podrán fusionarse dos o más terrenos para constituirse en uno solo de mayor superficie.

Artículo 52.- Una vez entregada la posesión física y jurídica del lote de terreno, en el caso de que el propietario no inicie de inmediato las obras de construcción estará obligado a mantener el terreno limpio, desyerbado y cercado con malla ciclónica.

Artículo 53.- En las zonas destinadas a vivienda unifamiliar, no se permitirá la construcción de comercios, oficinas, talleres, bodegas, condominios verticales etc., de ningún tipo, pudiéndose edificar una sola vivienda por cada lote.

Artículo 54.- Se prohíbe la utilización de viviendas como casas de asistencia.

NORMAS DE CONTROL DE EDIFICACIÓN

DENSIDADES DE CONSTRUCCION

Artículo 55.- Las densidades de construcción, alturas, restricciones, servidumbres y construcción de vivienda plurifamiliar, se regirán por lo indicado en el anexo número 1 de este reglamento, y lo no contemplado en éste, se apegarán de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcción vigente del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco y el Reglamento de Gestión y Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

SERVIDUMBRES

Artículo 56.- Las servidumbres a contemplarse en el proyecto de construcción, deberán ser autorizadas por el Comité Técnico de Construcción y por dependencia correspondiente del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco. Para fines de este Reglamento se consideran servidumbres frontales todos los frentes que colinden con la vialidad, teniéndose, en el caso de lotes esquineros, dos frentes.

Artículo 57.- El alumbrado especial, dentro de las servidumbres frontales, se podrá colocar solamente con la aprobación del Comité Técnico de Construcción; en el caso de las instalaciones especiales en servidumbres posteriores, los postes tendrán una altura máxima de 3.00 mts.

Artículo 58.- En las servidumbres frontales se podrán construir rampas o escalones no así obras de edificación.

Artículo 59.- El área ajardinada deberá ser la indicada en el anexo número 1 del presente Reglamento.

Artículo 60.- No está permitido colocar volados o marquesinas sobre las servidumbres que rebasen 0.60 mts. En las áreas de servidumbres se permiten cubiertas ligeras con transparencia, tejados, carrizo, palapa o similares, cuya aprobación queda a criterio del Comité Técnico de Construcción.

Artículo 61.- No está permitido colocar obstáculos de ningún tipo en las servidumbres frontales. A excepción de lo indicado en los artículos precedentes del presente Reglamento.

Artículo 62.- En las servidumbres frontales está prohibido fijar cualquier tipo de anuncio de venta de inmuebles mayor de 2.50 metros por 2.00 metros, excepto placas que señalen el nombre de la persona o familia que habite el inmueble, cuya medida máxima será de 0.30 metros por 0.40 metros.

Artículo 63.- Los anuncios de venta sólo podrán colocarse dentro de la propiedad correspondiente.

Artículo 64.- Las sombrillas de ventas sólo podrán colocarse dentro de la servidumbre del inmueble correspondiente. Queda terminantemente

prohibido colocarlas en otro lugar que no sea dentro del propio inmueble en promoción.

IMAGEN ARQUITECTÓNICA

Artículo 65.- Se prohíbe toda construcción que no sea de estilo Mexicano Contemporáneo con el fin de lograr una imagen única, dentro de la diversidad que ello conlleva, del fraccionamiento Fluvial Vallarta, por lo que se deberá omitir toda forma exterior basada en culturas extranjeras como pueden ser: europea, china, rusa, árabe, egipcia, etc.

FACHADAS

Artículo 66.- Todo exterior de la construcción, fachadas, techos, cubiertas, etc., deberán terminarse en su totalidad y con materiales autorizados por el Comité Técnico de Construcción, sin que se permitan fachadas ciegas o inacabadas e instalaciones visibles.

Artículo 67.- Las texturas de las fachadas sólo podrán ser: enjarre apalillado, pulido, semipulido y floteado. En el caso de utilizar materiales como recubrimientos naturales o fachaletas, deberán ser aprobadas previamente por el Comité Técnico de Construcción.

TECHOS O CUBIERTAS

Artículo 68.- Todas las construcciones de las unidades habitacionales serán predominantes con techos inclinados, debiendo usar teja de barro color rojo en acabado mate (del tipo industrial, no ranchera) y con recubrimientos de

barro en las azoteas. Quedando prohibidas todas las tejas vidriadas y de colores diferentes al indicado, baldosas de barro precocido, así como concreto de color integrado.

Artículo 69.- Deberán tratarse, como la fachada superior de la edificación, de manera tal que provoquen vistas agradables desde las construcciones ubicadas a nivel superior, evitándose materiales o colores que provoquen deslumbramientos o sean reflejantes de la luz solar.

Artículo 70.- La superficie de techos inclinados con teja, deberá ser como mínimo del 50% de la superficie total de la azotea, debiendo tener como máximo una pendiente de 35% y un mínimo de 20%.

Artículo 71.- Toda estructura para tragaluces y linternillas, domos, panales solares y elementos similares, deberá evitarse en lo posible y, de ser indispensable por las características del proyecto de que se trate, deberán quedar perfectamente integradas al diseño del techo o cubierta. Por ningún motivo se permiten cubiertas de lámina metálica, de asbesto, cemento, plástico o cartón.

MUROS, BARDAS Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS VERTICALES

Artículo 72.- Las bardas frontales, las laterales y las posteriores no podrán ser mayores de 3.00 metros de altura en las colindancias con los demás lotes del fraccionamiento. En el caso de lotes de esquina, la restricción de construcción de bardas frontales, será aplicable en los frentes que colinden con la vialidad.

Artículo 73.- Las bardas laterales deberán ser construidas con materiales y acabados que no alteren la unidad de imagen que se busca para el fraccionamiento, solo se podrá colocar sobre ellas postes cuya altura máxima conjuntamente con la barda, que en su caso sea levantada, no deberá exceder de 3.00 mts. No se permitirán enrejados, mallas o alambrados laterales de ninguna especie, excepto durante el proceso de obra como protección a lotes vecinos.

Artículo 74.- La construcción de las bardas será obligatoria y correrá por cuenta del propietario del terreno. Todas las bardas y construcciones colindantes deberán de estar enjarradas y pintadas con los colores aprobados por el Comité Técnico de Construcción.

Artículo 75.- En caso de solicitar algún otro elemento constructivo vertical en las colindancias de los terrenos, deberá ser aprobada por el Comité Técnico de Construcción en cuanto a su altura, diseño y color etc.

Artículo 76.- En el caso de cotos y macrolotes destinados para uso habitacional, condominal y comercial, se permitirá la construcción de bardas sobre las colindancias previa aprobación del Comité Técnico; la barda tendrá una altura máxima de 3.00 metros y un diseño, que sea agradable, teniendo movimiento en su traza y espacios para colocar manchones verdes a lo largo de éstas en las colindancias con vialidades.

Artículo 77.- En el caso de lotes baldíos que se pretendan bardear se permitirá utilizar barda de material sólido en los laterales y posterior con una altura que no exceda 3.00 mts, respetando las restricciones; y al frente se podrá colocar reja (previa aprobación del Comité Técnico) o malla ciclónica.

PUERTAS Y VENTANAS

Artículo 78.- Se procurará que su dimensionamiento sea el adecuado a las vistas, orientación y al criterio del dominio del volumen sobre el vano, excepto en aquellos espacios techados pero abiertos completamente al exterior, serán de preferencia de madera, tendiendo cabida aluminio anodizado y PVC en tonos marrón, blanco, negro o cafés y herrería debidamente protegida debido al tipo de clima de la zona.

PISOS Y PAVIMENTOS

Artículo 79.- Los pavimentos en áreas exteriores podrán ser de concreto natural, a color, texturizado, liso o estampado; adoquín de concreto o piedra, piedra de río, piedra laja, losetas o ladrillos de barro precocido y cerámica antiderrapante. En las áreas de acceso a los lotes deberán utilizarse pavimentos que den continuidad y armonicen con el utilizado en calles y áreas verdes.

COLORES EXTERIORES

Artículo 80.- En el caso de materiales aparentes, los colores serán los propios o naturales de los mismos y en las superficies que requieran color, deberán darse los tonos con pinturas de tierra o bien colores pastel, presentados en la paleta de color debidamente autorizada por el Comité Técnico de

Construcción. No se permitirá el uso de colores distintos que difieran con estas tonalidades.

ELEMENTOS DE ORNATO

Artículo 81.- El uso de molduras, remates, repisones, abultados, rejas, ornamentos sobrepuestos o similares, deberán ser parte integral de la imagen objetivo buscada para el fraccionamiento Fluvial Vallarta, evitando todo recargamiento o saturación.

Artículo 82.- Las esculturas y estatuas hechas de metal, cerámica, madera o plástico no serán permitidas cuando sean visibles desde la calle.

INSTALACIONES DE SERVICIO

Artículo 83.- Todo tipo de instalación de servicio como tanques estacionarios, hidroneumáticos, paneles solares, calentadores solares, filtros para albercas, tuberías, antenas, ductos, equipos de aire acondicionado, etc, deberán estar ocultos a la vista desde cualquier punto circundante de la construcción de que se trate. No se permitirá tener instalaciones y equipamiento en las azoteas o áreas de servidumbre, que sean visibles desde el exterior. No permitiéndose la instalación de tinacos.

Artículo 84.- Los patios de servicio, tendedores o cualquier otra área similar, deberá delimitarse y ocultarse convenientemente de la vista desde el exterior. No se permite celosía para cubrirlos.

Artículo 85.- Toda construcción deberá contar con un módulo de servicio ubicado al frente de la propiedad, oculto e integrado al diseño de la construcción, accesible a la supervisión oficial; dicho módulo contendrá los medidores de energía eléctrica y agua potable, depósitos de basura y número oficial del domicilio. Dicho módulo deberá de presentarse al Comité Técnico de Construcción para su aprobación, independientemente de las aprobaciones de cada una de las autoridades u organismos responsables de proporcionar los servicios.

Artículo 86.- Queda prohibida la disposición de residuos sólidos o líquidos en cualesquiera de las áreas del fraccionamiento.

Artículo 87.- Queda prohibido la instalación de antenas aéreas, parabólicas y de cualquier otro tipo cuando contaminen la imagen visual del entorno.

COCHERAS

Artículo 88.- Las cocheras de las casas habitación, deberán tener capacidad mínima para dos Autos dentro de los límites de la propiedad y, para el caso de usos mixtos y comerciales, se deberán de ajustar de acuerdo a lo indicado en el ANEXO número 1 de este Reglamento. Los estacionamientos que estén cubiertos, deberán de respetar las servidumbres frontales y laterales.

Artículo 89.- Queda prohibido pernoctar con vehículos mayores de 1.5 toneladas dentro del fraccionamiento Fluvial Vallarta.

ALBERCAS Y CANCHAS DEPORTIVAS

Artículo 90.- En los terrenos unifamiliares, se podrán construir albercas únicamente en las servidumbres posteriores, dejando un espacio libre de cuando menos un metro entre éstas y el límite de la propiedad.

Artículo 91.- En el caso de condominios horizontales y verticales, las albercas e instalaciones deportivas, quedarán sujetos a la aprobación del proyecto, por parte del Comité Técnico de Construcción.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS, SANITARIAS Y DE GAS

Artículo 92.- Se construirán dos sistemas de drenaje separados. Uno para las aguas negras y jabonosas, al cual se conectarán los "WC", lavabos, toilettes, tinas, regaderas lavaderos, lavadoras, tarjas y demás alcantarillas de servicio doméstico que se conectarán a las líneas de drenaje; y el otro sistema será para aguas de lluvia o de depósitos decorativos ornamentales o recreativos, que se conectarán a los pozos de absorción para enriquecer los mantos friáticos.

Artículo 93.- Los pozos de absorción son obligatorios, con excepción de los lugares donde el Comité Técnico de Construcción no los considere necesarios; y su construcción será por cuenta del propietario del terreno. Los pozos de absorción deberán estar conectados con una tubería de demasías hacia la banquetta.

Artículo 94.- No se permite la construcción de fosas sépticas.

Artículo 95.- Por razones ecológicas, las líneas de descarga deberán ser de P. V. C. (para evitar filtración al subsuelo) o algún material autorizado por el Comité Técnico de Construcción, queda prohibido utilizar tubería de concreto, asbesto o similar.

Artículo 96.- En todas las descargas domiciliarias de drenaje sanitario, se deberá de construir un registro de aguas negras en el límite del predio, debiendo quedar este registrable y a la vista.

Artículo 97.- Todas las instalaciones de gas deberán contar con un tanque estacionario y una línea de llenado de gas que deberán estar ocultos de forma tal que no contaminen el entorno visual.

INSTALACIONES ELECTRICAS

Artículo 98.- Todas las instalaciones eléctricas tendrán que ser ocultas, las cuales partirán del registro que les corresponda y llegarán a la construcción por un ducto subterráneo.

Artículo 99.- Sólo se podrá colocar alumbrado especial dentro de las servidumbres frontales con la aprobación del Comité Técnico de Construcción.

Artículo 100.- En las instalaciones especiales en servidumbres posteriores, los postes, tendrán una altura máxima de 3.00 mts.

Artículo 101.- No podrán instalarse u operarse ningún tipo de equipo que en su funcionamiento genere ruido excesivo o cuya frecuencia, tono o repetición, cause molestias reiteradas o permanentes a cualquier vecino.

REPARACIONES

Artículo 102.- Los propietarios están obligados a permitir ingresar a su propiedad, para las necesarias reparaciones de instalaciones o servicios comunes.

Artículo 103.- En el caso de que los registros de drenaje sanitario estén localizados dentro del predio, no se podrá construir encima de éstos, dejándolos registrables y visibles en forma permanente.

ÁREAS VERDES Y VIALIDAD

Artículo 104.- Cada propietario está obligado a sembrar en las servidumbres de cada lote habitacional un mínimo de 1 palmera por cada 100.00 m² de superficie de terreno, de la especie coco plumoso, palma real o similar considerando que la altura mínima del tronco sea de 2.00 mts. para cada una de ellas.

Artículo 105.- El riego, mantenimiento y conservación de las áreas verdes, dentro y enfrente de cada lote, serán responsabilidad del propietario de dicho lote, obligándose a mantenerlas en perfectas condiciones.

Artículo 106.- Únicamente se permiten los árboles o plantas que previamente autorice el Comité Técnico de Construcción, mismas que deberán armonizar con el fraccionamiento.

Artículo 107.- El propietario de cada lote se compromete a tener cuidado extremo con árboles y jardinería existente dentro del fraccionamiento.

Artículo 108.- No se permitirá el uso de las vialidades y áreas públicas para realizar cualquier acto público o privado que altere, restrinja o limite, en cualquier forma, el tránsito normal y operación de las vialidades y de las áreas públicas del Fraccionamiento.

Artículo 108 bis.- El máximo límite de velocidad permitido dentro del fraccionamiento en las áreas habitacionales es de 20 km/h.

PRODUCTOS O MATERIALES PELIGROSOS

Artículo 109.- Queda prohibido manejar o almacenar dentro del fraccionamiento materiales inflamables y explosivos peligrosos con fines comerciales o, en su caso, como bodegas de distribución.

ANUNCIOS, LETREROS Y PUBLICIDAD

Artículo 110.- No se permitirá ningún tipo de letreros, anuncios o material publicitario dentro de las áreas habitacionales del fraccionamiento, exceptuando los necesarios del "Encargado de Obra", la identificación de las unidades habitacionales y ventas.

Artículo 111.- El desarrollador o comercializador del fraccionamiento se reserva el derecho de fijar anuncios de venta con las dimensiones y en lugares estratégicos que estime convenientes.

ANIMALES DOMESTICOS

Artículo 112.- Sólo se autoriza dentro del fraccionamiento mantener animales domésticos, como perros, gatos, aves pequeñas y peces de cualquier especie.

Artículo 113.- Todas las mascotas deberán portar una placa de identificación con la fecha de la última vacunación.

Artículo 114.- Los dueños de las mascotas deberán asegurarse de que éstas no salgan de su propiedad o deambulen por las demás áreas del fraccionamiento, debiendo estar en todo momento bajo el control de sus propietarios.

Artículo 115.- Las áreas que se destinen para el alojamiento de las mascotas dentro de cada propiedad, deberán conservarse limpias y en buen estado, evitando efectos ambientales indeseables.

Artículo 116.- Los desechos de las mascotas se deberán retirar de inmediato por cuenta de sus propietarios.

FLORA

Artículo 117.- Se respetarán el arbolado y plantas de ornato que existan dentro o fuera del terreno. Cuando por la naturaleza del proyecto constructivo sea absolutamente necesario derribar alguna especie o especies de árboles o plantas, se deberá autorizar por el Comité Técnico de Construcción y por la dependencia correspondiente del Municipio de Puerto Vallarta.

Artículo 118.- No se permitirá la introducción de flora exótica.

TERRAZAS, BALCONES Y PERGOLAS

Artículo 119.- El uso de terrazas, balcones y pérgolas es recomendado. Estas deben ser diseñadas como parte integral de la edificación y con materiales y colores similares a los usados en la construcción, para que las áreas exteriores del inmueble sean disfrutadas al máximo.

REPARACIÓN DE VEHÍCULOS

Artículo 120.- Queda prohibido desmantelar, reparar o darle mantenimiento a cualquier tipo de vehículo automotor en las vialidades del fraccionamiento.

COMERCIOS

Artículo 121.- En las zonas cuyo uso se permita establecer comercios, sólo se autorizará el establecimiento de negocios que admita este reglamento, o

sea aprobado por el Comité Técnico de Construcción, y siempre que no deterioren la imagen que se persigue del fraccionamiento Fluvial Vallarta.

DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 122.- Todas las notificaciones que se deban realizar de conformidad con el presente Reglamento deberán ser hechas por escrito, o por medios electrónicos, con el acuse de recibo correspondiente.

Artículo 123.- La falta de aplicación de alguna disposición de este Reglamento no constituye una renuncia al derecho de aplicarla posteriormente.

Artículo 124.- En el caso de que alguna de las disposiciones de este Reglamento sea declarada nula por alguna autoridad judicial, dicha nulidad únicamente afectará a la disposición de que se trate, por lo que permanecerán vigentes las demás disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 125.- El presente Reglamento será interpretado en concordancia con las leyes aplicables del estado de Jalisco. Para la interpretación y cumplimiento del presente Reglamento, los colonos y constructores del fraccionamiento Fluvial Vallarta, se someten a la competencia y jurisdicción de los tribunales de la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco. Para todo lo no previsto en este reglamento o en caso de duda o controversia respecto del mismo, prevalecerá la decisión del Comité Técnico de Construcción del Fraccionamiento.

ANEXO 1 UNO.

| REGLAMENTO INTERNO ANEXO N° 1 | | | | |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------|------------------------------|
| | USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS | | USO HABITACIONAL | |
| | INTENSIDAD BAJO (CS2) | INTENSIDAD MEDIO (CS3) | | INTENSIDAD BASICO (H1) |
| SUPERFICIE MINIMA DE LOTE (m2) | 120.00 | 300.00 | | 140.00 |
| FRENTE MINIMO DE LOTE (metros lineales) | 8.00 | 12.00 | | 8.00 |
| COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO C.O.S. | 0.80 | 0.80 | | 0.70 |
| COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO C.U.S. | 2.40 | 2.40 | | 1.40 |
| INCREMENTO DE COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO I.C.U.S. | NA | NA | | NA |
| ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION | R | R | | R |
| CAJONES DE ESTACIONAMIENTO | 1/VIVIENDA | 1/VIVIENDA | | 2.00 |
| RESTRICCIÓN FRONTAL CALLES LOCALES (m) | 3.00 | 3.00 | | 3.00 |
| RESTRICCIÓN FRONTAL AV. PRINCIPALES LOCALES (m) | 5.00 | 5.00 | | 3.00 |
| % JARDINADO DE RESTRICCIÓN FRONTAL | 20% | 20% | | 20% |
| RESTRICCIÓN POSTERIOR (m) | 3.00 | 3.00 | | 3.00 |
| MODO DE EDIFICACION | VARIABLE | VARIABLE | | semicerrado |
| INDICE DE VIVIENDA | 50 | 50 | | 140 |
| COMPATIBILIDAD CON VIVIENDA PLURIFAMILIAR | SI | SI | | NA |
| COMPATIBILIDAD CON VIVIENDA UNIFAMILIAR | SI | SI | | SI |

R RESULTANTE DE APLICAR LOS COEFICIENTES DE OCUPACION Y UTILIZACION DE SUELO

EL NUMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO EN EDIFICACIONES CON USO COMERCIAL QUEDAN SUJETOS AL GIRO AL QUE SE DESTINE EL AREA Y ESTO QUEDA SUJETO A CONSIDERACION DEL COMITÉ TÉCNICO DE CONSTRUCCIÓN, REGLAMENTO DE ZONIFICACION PARA EL ESTADO DE JALISCO Y TODA NORMA O REGLAMENTO APLICABLE A LOS DISPUESTO

Para justificar la existencia y capacidad de nuestra representada, así como las facultades y representación con que comparecemos ante esta institución, acompañamos copia certificada de la escritura pública número **35,643** otorgada el 17 de febrero de 2010 ante la fe del notario público número 3 de esta municipalidad Licenciado Francisco José Ruiz Higuera.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, respetuosamente pedimos, se convoque a los integrantes del **COPLADEMUN** a la sesión en que habrá de someterse a votación la aprobación el presente reglamento; y posteriormente, en cumplimiento de los artículos 35 y 39 de la **LEY ORGANICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO**, a sesión de Cabildo a

FC 001287

fin de que, una vez aprobado, se ordene su publicación en la Gaceta Municipal.

c/Anexos

Atentamente

19/06/2023
Antonio Rojas

Consejo Directivo de la Asociación de Colonos de Fluvial Vallarta Residencial, A. C.


RAUL VEGA TOVAR


RAFAEL DUEÑAS VAZQUEZ

Presidente

Secretario

- C.c. Presidente Municipal de Puerto Vallarta, **L.A.E. Luis Alberto Michel Rodríguez.**
- C.c. Sindico Municipal **Mtro. Juan Carlos Hernández Salazar**
- C.c. Regidor **C. Christian Eduardo Alonso Robles**, Preside la Comisión Edilicia de Protección Civil, Gestión de Riesgos y Bomberos.
- C.c. Regidor **C. Carla Helena Castro López**, Preside la Comisión Edilicia de Cultura
- C.c. Regidor **Mtra. María Elena Curiel Preciado**, Preside la Comisión Edilicia de Educación, Innovación, Ciencia y Tecnología
- C.c. Regidor **L.E.D. Carla Verence Esparza Quintero**, Preside la Comisión Edilicia de Turismo y Desarrollo Económico
- C.c. Regidor **Lic. Diego Franco Jiménez**, Preside la Comisión Edilicia de Fomento Agropecuario, Forestal y Pesca.
- C.c. Regidor **Mtro. Pablo Ruperto Gómez Andrade**, Preside la Comisión Edilicia de Participación Ciudadana
- C.c. Regidor **Ing. Eva Griselda González Castellanos**, Preside la Comisión Edilicia de Reglamentos y Puntos Constitucionales.
- C.c. Regidor **L.C.C. María Guadalupe Guerrero Carvajal**, Preside la Comisión Edilicia de Igualdad de Género y Desarrollo Integral Humano
- C.c. Regidor **Lic. Claudia Alejandra Íñiguez Rivera**, Preside la Comisión Edilicia de Justicia y Derechos Humanos
- C.c. Regidor **L.E.D. Sara Mosqueda Torres**, Preside la Comisión Edilicia de Seguridad Pública y Tránsito
- C.c. Regidor **Arq. Luis Ernesto Munguía González**, Preside la Comisión Edilicia de Medio Ambiente
- C.c. Regidor **C. José Rodríguez González**, Preside las Comisiones Edilicias de Agua | Inspección | Ordenamiento Territorial
- C.c. Regidor **Med. Francisco Sánchez Gaeta**, Preside la Comisión Edilicia de Deporte
- C.c. Regidor **C. Regidor Mtra. Candelaria Tovar Hernández**, Preside la Comisión Edilicia de Salud